



14ème législature

Question N° : 6599	De M. Michel Ménard (Socialiste, républicain et citoyen - Loire-Atlantique)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Logement et habitat durable
Rubrique > logement	Tête d'analyse > OPH	Analyse > règlements intérieurs. locataires. respect.
Question publiée au JO le : 09/10/2012 Réponse publiée au JO le : 21/03/2017 page : 2368 Date de changement d'attribution : 07/12/2016		

Texte de la question

M. Michel Ménard attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les problèmes liés aux troubles de voisinage dans les logements sociaux. Malgré le règlement intérieur signé par chaque locataire à son entrée dans un logement, les bailleurs et les locataires se plaignent des difficultés d'application des règles communes à tous, et plus particulièrement en matière de trouble de voisinage répétitif. Ils n'ont pas de moyen de pression pour mettre fin à toutes les incivilités, qui peuvent engendrer des conséquences psychiques et la mise en danger de l'intégrité physique de certains locataires. On peut regretter la disparition des gardiens ou gardiennes, qui étaient auparavant des références et permettaient de maintenir le dialogue entre les bailleurs et les locataires. Aussi, il lui demande de connaître, alors que le Gouvernement s'engage dans une politique ambitieuse sur le logement, les propositions qui permettraient d'assurer à nouveau le respect du règlement intérieur dans les logements sociaux et garantir la tranquillité et le bien-être des locataires.

Texte de la réponse

Aux termes des articles 6 et 6-1 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986, le bailleur est tenu d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement en utilisant les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés éventuellement par des personnes qui occupent l'immeuble. Le locataire doit, quant à lui, en application de l'article 7 de cette même loi, user paisiblement des locaux loués. L'article R. 1334-31 du code de la santé publique dispose qu'« aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme... ». Il en résulte qu'un bruit, même inférieur aux limites réglementaires applicables aux bruits d'activités professionnelles et apparentés, dès lors qu'il cause aux particuliers un trouble de jouissance du fait de sa fréquence, de son émergence et de ses caractéristiques spectrales (Cass. 3e civ. 4 décembre 1991), constitue un trouble de voisinage. Le règlement intérieur d'un immeuble du parc social n'a pas de valeur juridique, et contrairement aux règlements de copropriété, ne fait pas grief puisqu'il ne repose sur aucune base réglementaire. Il existe un dispositif juridique permettant de garantir la jouissance paisible des locaux aux locataires. Ainsi, les actes d'incivilité des locataires peuvent être sanctionnés tant sur le plan civil que pénal. Pour que des sanctions civiles soient prononcées, il appartient au bailleur de saisir le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble concerné. Les incivilités peuvent ainsi donner lieu à des sanctions purement civiles, comme l'expulsion du logement loué et la condamnation au versement de dommages et intérêts au bailleur pour réparer les préjudices qu'il peut subir. Les incivilités commises par les locataires ou par les occupants peuvent

également donner lieu à des poursuites pénales. Enfin, le maire est compétent pour répondre aux plaintes relatives aux bruits de voisinage, en vertu de ses pouvoirs de police générale (art. L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales) et faire constater l'infraction par les agents de la force publique ou par des agents municipaux assermentés. Dans ces conditions, le Gouvernement n'envisage pas de donner aux règlements intérieurs une valeur juridique dans la mesure où des dispositifs juridiques existent pour faire cesser les incivilités et garantir la tranquillité des locataires.